

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006*

הגדרות

1. בחוק זה –

"בית משותף" – אחד מאלה, ובלבד שיש בו ארבע דירות לפחות:

(1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;

(2) כמשמעות "בית" בפרק ו' לחוק המקרקעין;

"בנין לפינוי ובינוי" – בית משותף, המצוי בשטח שהממשלה הכריזה עליו כאחד מאלה:

(1) מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33 לחוק התכנון והבניה;

(2) מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963¹;

"דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 או 77 לחוק המקרקעין, לפי הענין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965³;

"עסקת פינוי ובינוי" – חוזים בין יום לבין בעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבנין והקמת בנין חדש תחתיו בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה;

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – אחד מאלה:

(1) בבית משותף שבו יותר מחמש דירות – בעלי הדירות שבבעלותם לפחות ארבע חמישיות מהדירות, ושלפחות שלושה רבעים מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם;

(2) בבית משותף שבו ארבע או חמש דירות – כל בעלי הדירות, למעט אחד, שלושה רבעים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, ובלבד שמתקיימים שני אלה:

(1) בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;

(2) בבעלותו של בעל דירה מסרב דירה אחת בלבד.

2. (א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות בבנין לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו בנין, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), אחראי בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו בנין, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

(ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

(1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית;

(2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש;

* התקבל בכנסת ביום כ' בכסלו התשס"ו (21 בדצמבר 2005); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – 88, מיום י"א בתמוז התשס"ו (18 ביולי 2005), עמ' 198.

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

- (3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי;
- (4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר.
3. בית המשפט רשאי, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לקבוע כי דייר מסרב יישא רק בחלק מנזקם של בעלי הדירות; לענין זה, בית המשפט ישקול, בין השאר, שיקולים אלה:
- (1) גובה הנזק שנגרם לבעלי הדירות המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי;
- (2) כושר פירעונו של בעל דירה מסרב לשאת בנזק;
- (3) נסיבות העסקה.
4. לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המסכים לעסקת פינוי ובינוי בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כדירה אחת בלבד.
5. על עוולה לפי סעיף 2, יחולו הוראות פקודת הניזקין [נוסח חדש], בכפוף להוראות חוק זה.

הקטנת שיעור הפיצויים

בעלות על יותר מדירה אחת

תחולת פקודת הניזקין

אריאל שרון
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

משה קצב
נשיא המדינה

⁴ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 10, עמ' 266.

חוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004) (תיקון מס' 10), התשס"ו-2006*

1. תיקון סעיף 44 בחוק התכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004), התשס"ג-2003 (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 44, בהגדרה "עובד זר", אחרי פסקה (5) יבוא:
- "(6) עובד זר שנעברה נגדו עבירה לפי סעיף 203א לחוק העונשין, התשל"ז-1977,² או עבירות נלוות, השווה במקלט לקרבנות סחר בתל-אביב-יפו, והעובד, במשך שהותו במקלט האמור."
2. בסעיף 45(א) לחוק העיקרי, בסופו יבוא "ואולם בשנת המס 2006 חייב מעסיק בהיטל בשיעור של 10% מסך כל ההכנסה של עובד זר ששילם באותה שנת מס".

תיקון סעיף 44

תיקון סעיף 45

אהוד אולמרט
שר האוצר

אריאל שרון
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

משה קצב
נשיא המדינה

* התקבל בכנסת ביום י"ח בכסלו התשס"ו (19 בדצמבר 2005); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 64, מיום ח' בחשון התשס"ד (3 בנובמבר 2005), עמ' 146.

¹ ס"ח התשס"ג, עמ' 386; התשס"ה, עמ' 367.

² ס"ח התשל"ז, עמ' 226.